



報道関係者各位
プレスリリース

2012年8月31日
リーシング・マネジメント・コンサルティング株式会社

2012年7月末時点
都心主要5区賃貸マンション坪単価推移・礼金額推移を発表

リーシング・マネジメント・コンサルティング株式会社(以下 LMC、本社：東京都港区、代表取締役社長CEO：阿久津 裕)は、本日8月31日、2012年7月末時点での都心主要5区(中央区、港区、渋谷区、新宿区、千代田区)賃貸マンションの坪単価推移、礼金額推移を発表致します。

※本データは、弊社の [賃貸マーケットデータファイル エリア版](#)をもとに作成したものです。



【2012年7月末時点 都心5区サマリー】

都心5区(中央区、港区、渋谷区、新宿区、千代田区)内の2012年7月末時点のマンション募集坪単価(2002年7月以降竣工RC・SRC造 マンションタイプ)は、5区とも大きな変化は見られず、前月から横ばいで推移しています。

【2012年7月末時点 都心5区概要】

平均募集坪単価 前月比(図表1)

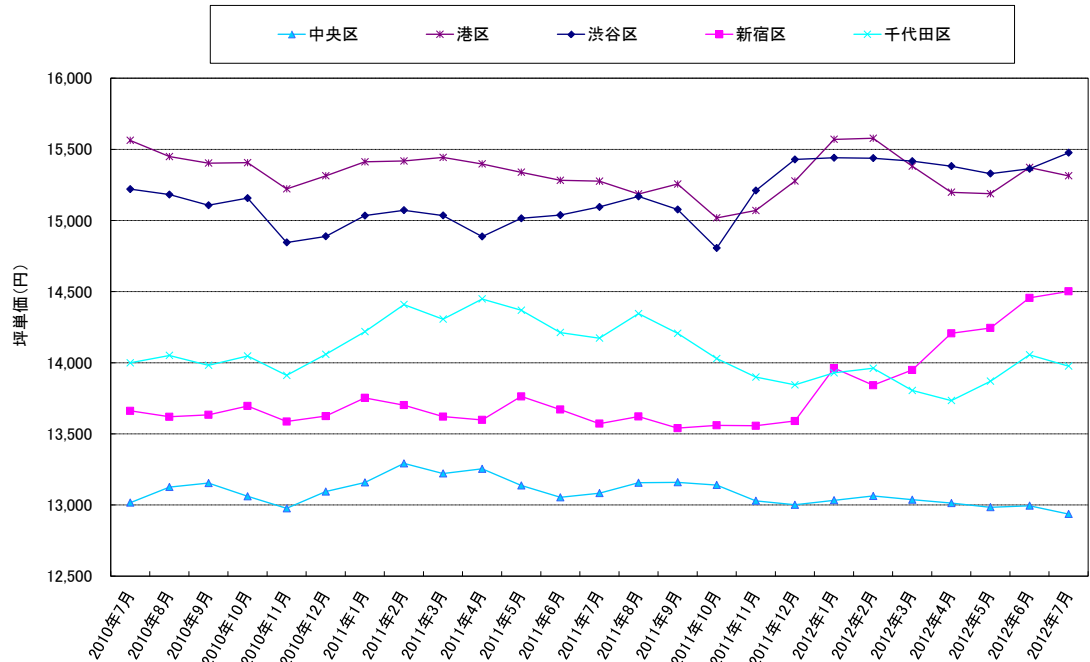
2012年7月末時点の都心5区賃貸マンションの平均募集坪単価は、最も変動が大きかった渋谷区でも+110円程の上昇と大きな変動は無く、需要が減衰する閑散期を迎え募集条件は横ばいで推移しているようです。なお今年に入り坪単価の上昇が続いている新宿区では、先月比で+50円程度の上昇に留まりましたが、7月末で14,500円台に到達しました。

前年同月の坪単価との比較では、中央区-147円、港区+38円、渋谷区+381円、新宿区+930円、千代田区-197円となっており、渋谷区・新宿区での上昇が顕著です。

平均募集礼金 前月比(図表2)

7月末時点の平均募集礼金は、渋谷区と千代田区で上昇しましたが、募集坪単価同様に変動幅は小さい中で推移しています。なお新宿区は坪単価とは対照的に平均礼金額の低下が続いており、7月末は0.43ヶ月と、最高値を記録した3月末の0.74ヶ月から大きく減少しています。

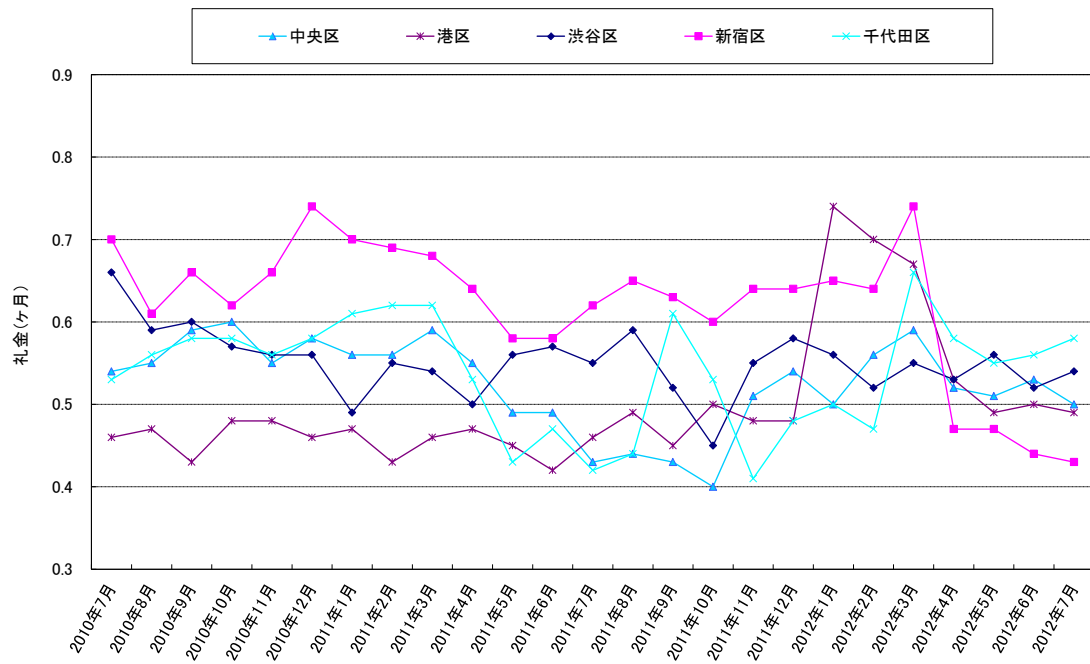
図表① 都心5区 平均募集坪単価推移



※LMC 調べ

条件：2002年7月以降竣工 RC・SRC 造 マンションタイプ

図表② 都心5区 平均募集礼金推移



※LMC 調べ

条件：2002年7月以降竣工 RC・SRC 造 マンションタイプ

図表③ 都心5区 人口・世帯数推移



※各月1日現在の推計人口
出所)東京都 HP

人口・世帯数 前月比(図表3) ※カッコ内は前月末比

7月1日時点での人口数は5区全てで前月から増加しています。ただし増加率では中央区、港区、渋谷区で0.1%前後と低く、新宿区・千代田区では0.03%と横ばいです。世帯数も人口数と同様5区ともに増加しましたが、増加率自体は低くなっています。

中央区	7月人口:128,788人(+162)	7月世帯数:71,567(+96)
港区	7月人口:209,804人(+217)	7月世帯数:114,499(+127)
渋谷区	7月人口:209,071人(+258)	7月世帯数:127,713(+222)
新宿区	7月人口:327,202人(+84)	7月世帯数:198,550(+106)
千代田区	7月人口:48,638人(+15)	7月世帯数:26,742(+8)

※各月1日現在の推計人口

【不動産マーケットの近況】

多くの企業が半期末を迎えるのに合わせ、9月から10月初旬にかけては法人の転居需要が増えるタイミングです。今回リリースしたマーケットデータでは、6月から7月間の募集条件にさほど大きな変化は見られませんでした。8月を過ぎたあたりから、限りある法人ニーズを1部屋でも取り込もうと、オーナーや管理会社ではリーシングの戦略を練り始めます。その上で大切になるのが、転居需要の増加と同時に増え始める仲介会社からの反響（問い合わせ）です。当社がコンサルで入る管理会社には、物件担当者の方が忙しいなか電話対応をされている会社も多いですが、問合せに対して「図面をFAXして終わり」というオペレーションをされている会社も少なくありません。反響を入れてくれるということは、少なくともその物件を検討されているお客様がいるか、仲介会社がお客様に紹介してくれる可能性があるということです。どの仲介会社が、何の目的で、どの物件に問合せを入れたのか、またはどのようなお客様が検討しているのか等、電話口だけでも獲得できる情報は膨大です。細かに反響履歴を積み重ねることで、どのような客層をターゲットにするか、どの仲介会社に空室情報を流通させるか等の計画も立てやすくなります。単なる「FAX図面の請求」と軽視せず、有益な情報は残さず刈り取る事を心がけましょう。

賃貸マーケットデータファイルについて ～より精緻なリーシング戦略立案を強力にサポート～

「人口推移」「景気動向」「建築着工計画」等の不動産マーケットを広く俯瞰したデータから、「物件近隣の賃料推移」「競合物件の稼働推移」等の対象物件にフォーカスしたデータまで、「賃貸マーケットデータファイル」では、より見やすく、解りやすい形式にて不動産関連データをご提供させていただきます。

特に自社メディア「楽賃シートリスティング」（2007年5月より延べ40万社訪問）を通じて、仲介業社より生きた情報（本当の募集情報、成約情報）を獲得・利用することにより、より情報の精度を高め、今まで以上に精緻なリーシング戦略・戦術の立案・見直しを「賃貸マーケットデータファイル」にて強くサポートいたします。

☆料金：1エリア：3万円～（税別）

☆納期：約10日 / 例えば、月末時点のデータを翌月10日頃に納品いたします。

～東京都内21エリアの不動産マーケット情報を網羅したデータ冊子

『月刊賃貸マンションマーケットデータファイル』の販売を開始致しました～

☆よりお手軽に、最新のマーケットデータをお届け致します（毎月末発刊）。

1冊定価：49,350円（税込・送料込）

Webサイト（http://www.lmc-c.co.jp/topics/#a_mdf-m）からサンプル版がダウンロードできます。

【LMC事業概要】

LMCでは、賃貸マンションに特化したマーケティングサポート業務のご提供を行っております。ダイレクトマーケティングの手法を取り入れ、テレマーケティングによるレスポンスデータ(反響、内見、申込等)の取得・蓄積・集計・分析を行い、その結果を通じて、物件の稼働率向上のサポートを行っております。一方で、賃貸マンションの入居者に対する、顧客維持活動(CRM)にも力を入れており、物件の稼働率維持を目標に、様々なソリューション提供を行っております。

【会社概要】

会社名 : リーシング・マネジメント・コンサルティング株式会社
所在地 : 〒105-0014 東京都港区芝 3-6-9 芝公園プラザビル
代表者 : 代表取締役社長 CEO 阿久津 裕
資本金 : 200,000 千円
従業員数 : 55 名
URL : <http://www.lmc-c.co.jp>

—本件に関するお問い合わせ—

リーシング・マネジメント・コンサルティング株式会社
担当 : 経営企画部 神藤 (カントウ)
TEL : 03-5419-1900
FAX : 03-5419-1923
E-mail : info@lmc-c.co.jp